



Proteja Su Propiedad:

Herencia de Propiedad en Louisiana

Versión Revisada 2018

Dueños que viven en propiedades que ha sido pasad entre familia hay veces no pueden tener las ventajas de los derechos de un propietario.

Desde los huracanes de 2005 y posteriormente a estos desastres, algunos residentes de Louisiana no pudieron recibir ayuda federal o estatal para los danos de propiedad. Siendo dueños de su propiedad. Pagando impuestos de propiedad. Pero legalmente los documentos no los tenían documentados como dueños. Entonces no tenían un “título claro” (*ingl:clear title*). Sus hogares fueron pasados de por generaciones por medio de acuerdos entre familia, pero no por el sistema legal. Ellos eran dueños de “propiedad heredada” (*ingl:heir property*) y no pudieron recibir asistencia del gobierno de Road Home el programa de en camino a casa o financiar reparos de la propiedad.

¿Tengo propiedad que es heredada?

Propiedad heredada es cuando los documentos legales no se llevan a cabo después que el dueño de legal fallese. Si no hace nada, los derechos de vivir en la propiedad son pasados al “heredero.”

Herederos son:

- (1) *personas relacionadas al propietario fallecido de sangre o matrimonio, o nombrados en testamento, y*
- (2) *vivos cuando propietario fallece.*

El heredero legal es el dueño de la propiedad. Pero el título de la propiedad no automáticamente pasa a ser del heredero. Sin los documentos legales el título no es claro y “no comercializable o en capacidad de venta.” Aunque el dueño de la propiedad haya dejado un testamento valido, el heredero debe de llevar el testamento original a la corte para poder aclarar el título.

¿Por qué debo de preocuparme por el título?

Si no tiene un título claro, quizás no pueda:

- *Vender la propiedad*
- *Hacer reparaciones de la propiedad*
- *Prestar dinero con la propiedad como aval*
- *Cobrar un cheque del seguro de la propiedad*
- *Hacer trámites con el banco en caso de exclusión o ejecución hipotecaria*
- *Calificar para asistencia del gobierno para reparar la casa o propiedad*
- *Obtener o solicitar excepción de impuestos de hogar*
- *Recibir avisos de actividad de la ciudad o parroquia en caso que intenten quitarle la propiedad e casa o darle una multa*
- *Solicitar que la corte haga una determinación contra un falso “reclamo de herencia” hecha por otros que dicen ser los herederos del dueño original*

Por ejemplo, supongamos que Anna y sus hijos viven en una casa con la mama de Anna, quien fue dueña de la propiedad. La mama de Anna fallece sin dejar una escritura valida. Toda la familia está de acuerdo que Anna es dueña de la casa. Entonces, Anna nunca tramito una herencia y sucesión en la corte para obtener un título claro. Algunos años después, Anna decide vender la casa y mudarse a una casa más grande y cercana a la escuela de sus hijos. Pero cuando Anna trato de vender la casa, no pudo encontrar un comprador porque no tenía el titilo claro de su casa. El titulo estaba todavía en nombre de su mama. Sin un título claro, ella tendría que aceptar un precio más bajo por la casa que no sería lo suficiente para ayudarle a comprar la casa más grande que necesita para ella y sus hijos.

¿Cómo puedo aclarar el título de mi propiedad?

Obtener un título claro antes era caro y demorado. Pero ahora, hay una manera más barata y rápida para que varias personas puedan aclarar su título.

Nuevas leyes permiten que dueños de propiedades presenten una “Declaración Jurada de Herencia” (*ingl:Heirship Affidavit*). Esto permite que puedan aclarar el título a su propiedad, si el valor de la propiedad es menos de \$125,000. El uso de la “Declaración Jurada de Herencia” (*ingl:Heirship Affidavit*) puede reducir el costo legal y de trámite.

Las leyes de Louisiana permiten que dueños de propiedad usen la declaración jurada de herencia para herencias de cualquier valor si el propietario tiene más de 20 años de haber fallecido.

¿Qué es la “Declaración Jurada de Herencia” (*ingl:Heirship Affidavit*)?

Una “Declaración Jurada de Herencia” (*ingl:Heirship Affidavit*) es una declaración de ciertos hechos dada bajo juramento de parte de 2 o más herederos (incluyendo a un esposo/a sobreviviente, si hay alguno). La declaración solo puede ser usada si el dueño falleció sin testamento valido. Dueños de afuera del estado que tienen un testamento pueden usar la declaración en circunstancias limitadas. También, la declaración solamente puede ser tramitada 90 días después de haber fallecido el dueño o propietario.

Generalmente, una Declaración Jurada de Herencia requiere:

- La fecha de defunción, y su dirección de domicilio del fallecido
- Estado de civil del fallecido y el nombre y dirección del esposo/a sobreviviente, si hay alguno
- Los nombres y ultima dirección conocida de los herederos, y su relación al fallecido
- Descripción legal de la propiedad

¿Qué más puedo hacer para proteger mi propiedad?

- *Estar seguro que los impuestos de la propiedad estén pagados. Visite la oficina de impuestos de su parroquia para asegurarse que los impuestos de su propiedad están pagados al día y que la oficina tiene los nombres correctos y direcciones de la persona responsable de los impuestos. Algunas oficinas tienen su información disponible en su página de internet.*
- *Tenga un testamento valido. Redacte un testamento valido para asegurarse que su propiedad va a ser heredada de acuerdo a su deseo.*
- *Haga un árbol genealógico. Ayude a todos los miembros de su familia creando un árbol genealógico para que sepan quien sus parientes.*

¿Qué es lo próximo que puedo hacer para aclarar el título de mi propiedad heredada?

Si piensa que es posible que tenga propiedad heredada con un valor de \$125,000 o menos, o si el descendiente a fallecido ya hace más de 25 años, **llame a un abogado/a**.

Explíquelo que quiere tramitar una Declaración Jurada de Herencia. El abogado/a puede guiarlo por el proceso, decidir si califica y describir la información que necesite para obtener un título claro.

Documentos que ayudan en traerlos a su primera visita al abogado/a son:

- Escrituras
- Recibos de impuesto
- Certificado de defunción
- Obituarios
- Cualquier otra información de miembros de familia

Louisiana Appleseed le da las gracias a Malcolm A. Meyer, Esq., Adams and Reese LLP, y sus asociados comunitarios por su inestimable contribución al desarrollo de este proyecto. Con una gratitud especial a Morgan Chase Fundación y W.K. Kellogg Fundación por apoyar este proyecto.

La información en este panfleto es proporcionada como parte del servicio público y para uso de información únicamente. La información no constituye consejo legal y no debe de ser usada como tal. A los usuarios se les instamos firmemente a consultar con un abogado en cuestiones de herencia de propiedad. © 2010 Louisiana Appleseed.